

*На правах рукописи*

**ЗИННАТУЛЛИН**

**А р т у р   З у ф а р о в и ч**

***Приобретение права частной собственности на  
земельные участки***

Специальность 12.00.03. – «Гражданское право;  
предпринимательское право; семейное право; международное  
частное право»

Автореферат  
диссертации на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук

Казань –2005

Работа выполнена на кафедре гражданского права и процесса Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Казанский государственный университет им. В.И. Ульянова-Ленина»

**Научный руководитель:** кандидат юридических наук, доцент  
Сафин Завдат Файзрахманович

**Официальные оппоненты:** доктор юридических наук, профессор  
Баринов Николай Алексеевич

кандидат юридических наук, доцент  
Барышев Сергей Александрович

**Ведущая организация:** Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Самарский государственный университет»

Защита состоится 2 декабря 2005 г. в 12 час. 00 мин. на заседании Диссертационного совета Д.212.081.13 по защите диссертаций на соискание ученой степени доктора юридических наук при ГОУ ВПО «Казанский государственный университет им. В.И. Ульянова-Ленина» по адресу: 420008, г. Казань, ул. Кремлевская, д. 18, ауд. 324.

С диссертацией можно ознакомиться в Научной библиотеке им. Н.И.Лобачевского Казанского государственного университета.

Автореферат разослан 31 октября 2005 г.

Ученый секретарь  
Диссертационного совета  
кандидат юридических наук, доцент

А.Р. Каюмова

### **Общая характеристика работы**

**Актуальность темы исследования.** Предметом настоящего исследования является правовой институт приобретения права частной собственности на земельные участки. Сложность правового регулирования в данной области обусловлена существованием здесь целого комплекса вопросов требующих разрешения как с теоретической, так и с практической стороны. Данное обстоятельство обусловлено прежде всего изменением соотношения публичноправовых и частноправовых начал в регулировании процесса приобретения права частной собственности на земельные участки, а также взаимопроникновением различных отраслей права.

При приобретении права частной собственности на земельные участки наука гражданского права «определяет» такие диспозиции как основания возникновения права собственности, перечень объектов гражданского оборота, и виды регистрирующих процедур. В то же время наука земельного права устанавливает такие императивы, как требования к земельному участку как объекту права частной собственности и предмету сделок, ограничения оборотоспособности земельных участков, перечень субъектов, имеющих право на обладание земельными участками на праве собственности, особенности различных оснований приобретения права частной собственности.

Таким образом, является необходимым исследовать вопрос о соотношении двух отраслей права – гражданского права и земельного права на примере комплексного института приобретения права частной собственности на земельные участки, о соотношении диспозитивных и императивных начал при возникновении права частной собственности, взаимопроникновении данных отраслей права.

**Объектом диссертационного исследования** выступают гражданские и земельные правоотношения в системе современного российского права, а

**предметом** исследования является комплекс проблем, связанных с приобретением права частной собственности на земельные участки.

**Цели и задачи исследования.** Целью диссертационного исследования является разработка теоретических положений и практических рекомендаций в области правового регулирования процесса приобретения права частной собственности на земельные участки.

Для достижения поставленной цели определены следующие задачи:

1) дать определение приобретения права частной собственности на земельные участки и представить их классификацию;

2) раскрыть особенности земельного участка как объекта правоотношения по приобретению права частной собственности;

3) проанализировать различные основания приобретения права частной собственности на земельные участки: сделки, акты государственных органов и органов местного самоуправления;

4) раскрыть понятие регистрационных процедур при приобретении права частной собственности на земельные участки и представить классификацию таким процедурам;

5) определить место государственной регистрации в системе регистрационных процедур при приобретении права частной собственности на земельные участки.

**Методологическую основу исследования** составили общенаучные методы познания – анализ, синтез, метод комплексного подхода, а также ряд частно-научных методов – сравнительного правоведения, технико-юридический и иные методы.

**Теоретической основой исследования** являются положения гражданского и земельного права, а также общей теории права, имеющие отношение к рассматриваемой проблеме.

При разработке темы диссертации автор основывался на трудах ученых-представителей общей теории права: С.С. Алексеева, В.В. Лазарева; ученых-цивилистов: Г.Ф.Шершеневича, Д.И.Мейера, О.С.Йоффе, Е.А.Суханова,

Ю.К.Толстого; теории земельного права: С.А.Боголюбова, Ю.Г.Жарикова, И.А.Иконицкой, О.И.Крассова, Г.Ф.Чубукова и др.

**Нормативной основой** работы является действующее российское гражданское и земельное законодательство, регулирующее процесс приобретения права частной собственности на земельные участки.

**Эмпирическую базу исследования** составили материалы опубликованной и неопубликованной судебной практики (прежде всего практики районных судов Республики Татарстан, Верховного суда Республики Татарстан, а также арбитражных судов Поволжского федерального округа); данные различных государственных органов, прежде всего Республики Татарстан, позволяющие сделать вывод о специфике отдельных процессов по приобретению права частной собственности на земельные участки.

**Научная новизна диссертации** определяется всесторонним анализом института приобретения права частной собственности на земельные участки. Это позволило сформулировать и вынести на публичную защиту следующие научные положения и рекомендации, обладающие в совокупности достаточным уровнем научной новизны:

1) Сформулировано понятие «приобретение права частной собственности на земельные участки», под которым понимаются правомерные действия субъектов права частной собственности в отношении земельного участка, являющегося оборотоспособным недвижимым имуществом, в результате которых возникает право собственности на данный земельный участок. При этом определен состав приобретения права частной собственности на земельные участки, который включает в себя: а) правомерное действие; б) субъект права частной собственности; в) земельный участок, являющийся оборотоспособным недвижимым имуществом; г) возникновение права собственности в установленном законом порядке на земельный участок.

2) В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса РФ земельные участки являются недвижимостью. Однако в науке гражданского права понятие земли как недвижимости не определено, так как данный объект имеет ряд

ограничений. Данные ограничения должны быть четко отражены в законодательстве, регулирующем сделки с земельными участками.

Понятие земельного участка как объекта права частной собственности в диссертационном исследовании раскрывается через признаки и элементы. В результате сделан вывод, что земельному участку как объекту права частной собственности присущи признаки и элементы как объекта права собственности. Однако появляются признаки характерные только для земельного участка как объекта права частной собственности. Например, кроме таких признаков как индивидуализированность и обороспособность, характерных для земельного участка как объекта права собственности, в том числе и частной, в работе выделяются такие признаки земельного участка как объекта права частной собственности как:

а) предельный размер, который основан на положении статьи 33 Земельного кодекса РФ;

б) презумпция отсутствия права доступа на земельные участки, находящихся в частной собственности, который следует из анализа статьи 262 Гражданского кодекса РФ.

**3)** Предлагаются следующие варианты по внесению изменений в легальные определения понятия «земельный участок»:

а) в пункте 2 ст. 6 Земельного кодекса РФ необходимо дать наиболее полное определение понятия «земельный участок», раскрывая его не только как часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), но и включив в данное определение объекты, находящиеся над и под поверхностью земельного участка;

б) в статье 6 Земельного кодекса РФ при определении понятия «земельный участок» следует исключить словосочетание «земельные отношения». В последнем случае, определение понятия «земельный участок» будет универсальным, общим и может быть применимо не только к земельным отношениям, но и по совокупности к лесным, водным и другим.

4). В гражданское законодательство необходимо ввести такую категорию как «земельная недвижимость». Актуальность и значимость данной категории может быть подчеркнута посредством выявления в представленном исследовании земельных участков, к которым предъявляются различные требования и которые имеют особое индивидуально-определенное правовое регулирование, но тем не менее обладающие общими признаками.

Имущественные отношения по приобретению частной собственности на земельные участки регулируются как гражданским, так и земельным законодательством. Однако, учитывая основополагающие принципы земельного законодательства, содержащиеся в пункте 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ, данное регулирование носит ограничительный характер, поэтому в Земельном кодексе РФ не могут содержаться общие требования к сделкам с земельными участками, т.е. диспозитивные нормы, а только – императивные.

5). В связи с выделением в науке гражданского права ряда объектов, в том числе и земельных участков, важным становится вывод, что правовое регулирование оборота данных объектов не всегда находится в рамках гражданского права, как например, оборот земельных участков. В качестве примера в работе выделяются такие основания приобретения права частной собственности на земельные участки, как сделки, акты государственных органов и органов местного самоуправления. Научная новизна заключается в выявлении впервые в науке гражданского права взаимосвязи между выделенными основаниями, особым объектом, процедурой приобретения права частной собственности. Например, купля-продажа земельного участка регулируется не только Гражданским кодексом РФ, но и особо Земельным кодексом РФ, а также иными нормативными правовыми актами.

6). Предполагается гражданско-правовая природа сделок с земельными участками, так как иных сделок действующим законодательством Российской Федерации не предусмотрено. Поэтому с правовой точки зрения правильно говорить только о сделках, объектом которых является в данном случае один из видов недвижимого имущества – земельный участок. Следовательно,

правильно и обоснованно использовать категорию «делка», а не «гражданско-правовая сделка».

7) Основания приобретения права частной собственности на земельные участки предусмотрены только гражданским правом, в связи с чем регулирование данного вопроса в рамках земельного законодательства не должно противоречить нормам Гражданского кодекса РФ. Это означает, что в земельном законодательстве 1) не могут быть исключены те основания, которые предусмотрены для недвижимого имущества, 2) недопустимо изменение конструкций, а также основных положений, посвященных конкретным основаниям возникновения прав на недвижимость.

8). Из анализа общих положений Гражданского кодекса РФ следует, что в ГК РФ не предусмотрено положение о том, что в исключительном ведении гражданского законодательства находится определение перечня объектов гражданских прав. Хотя в науке гражданского права и в практике правоприменения оно подразумевается и зачастую используется как аксиома. Это приводит, во-первых, к расширенному пониманию объекта гражданских прав, так как закрытого или исчерпывающего перечня не установлено; во-вторых, все это предопределяет нарушение стройности системы права. Действующее законодательство не относит к исключительному ведению гражданского законодательства определение перечня объектов гражданских прав. Следовательно, если это не запрещено, то нормативные правовые акты других отраслей законодательства определяют объекты гражданских прав самостоятельно. В качестве примера можно привести Федеральный закон от 24 июля 2004 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в котором приводится понятие земельной доли: «земельная доля, полученная при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу настоящего Федерального закона, является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения» (ст. 15). Отсюда, следует вывод о том, что данный закон вводит объект гражданских прав в виде земельной доли, более того предусматривает



особенности оборота долей в праве общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения. При этом возникает вопрос, о соотношении положений данного закона с положением Гражданского кодекса РФ о том, что земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах (п.3 ст.129 ГК РФ). Таким образом, оборот земельных долей может быть предусмотрен только гражданским законодательством, а земельным могут быть урегулированы исключительно только ограничения данного оборота.

**9).** В действующем законодательстве отсутствуют нормы о сроке действия решения органов государственной власти и органов местного самоуправления о предоставлении земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, что является законодательным пробелом, требующим своего восполнения. В Земельный кодекс РФ необходимо включить положения с требованиями к решениям органов государственной власти и местного самоуправления, в частности, и о сроке их действия.

**10).** Акты государственных органов и органов местного самоуправления играют заметную роль в системе оснований приобретения права частной собственности на земельные участки. Вместе с тем, также становится очевидным, что такие акты в качестве своей конечной цели направлены на обеспечение частноправовых интересов участников гражданского оборота. Именно частный интерес в приобретении земельного участка приводит в действие общий административно-правовой механизм, в котором показательным является система административных актов. Таким образом, и здесь приоритетной становится частноправовая составляющая процедуры приобретения права собственности на земельные участки.

**11).** В действующем законодательстве отсутствует определение понятия «специальная регистрация». Следовательно, в качестве таковой можно выделить – специальную земельную регистрацию. Специальную земельную

регистрацию можно определить как занесение сведений о земельных участках в государственный земельный кадастр, который представляет собой систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в Российской Федерации, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества. При этом понятие специальной регистрации (в данном случае земельной) всегда шире понятия учета отдельных видов недвижимого имущества.

**12).** При приобретении права частной собственности на земельные участки используются две процедуры – специальная земельная регистрация и государственная регистрация. Специальная земельная регистрация носит учетный характер и заключается в индивидуализации земельного участка, с внесением сведений о земельных участках, прав на них, субъектов-правообладателей в государственный земельный кадастр. Государственная регистрация носит удостоверительный характер, т. к. согласно п.1 ст.2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: «государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации».

**13).** Все процедуры при приобретении права частной собственности на земельные участки можно подразделить на обязательные и добровольные. К обязательной относятся – государственная и специальная земельная регистрация, а к добровольной – нотариальная.

**14).** Государственной регистрации подлежит любой переход права собственности на земельные участки, основанный на сделке или на административном акте, в некоторых случаях и на судебных решениях. Таким образом, мы видим, что имеющий явные черты публичноправового института институт государственной регистрации вместе с тем оказывает заметное влияние на частноправовые процедуры. Т.е без публичноправовых элементов

не представляется возможным окончательное оформление частноправовых сделок. Институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним можно со всей уверенностью признать как имеющий смешанную правовую природу.

**15).** Установление особенностей совершения сделок с земельными участками в рамках земельного законодательства, с учетом их гражданско-правового характера, является по своей природе основанным на законе ограничением гражданских прав. Следовательно, установление таких особенностей должно подчиняться правилам гражданского законодательства о пределах и способах ограничений гражданских прав.

**Теоретическая и практическая значимость** диссертационного исследования определяется проведенным обобщением теоретических и практических вопросов процесса приобретения права частной собственности на земельные участки, а также возможностью использовать выводы и результаты диссертации для дальнейших научных разработок и в качестве учебного материала, в законотворческой работе и правоприменительной практике.

**Апробация результатов исследования** состоялась в публикациях соискателя, в выступлениях на теоретических семинарах юридического факультета Казанского государственного университета (КГУ), а также в ходе чтения лекций и проведения практических и семинарских занятий по курсу земельного права в КГУ. Кроме того, основные положения диссертации докладывались на Международной V научной конференции молодых ученых (Самара, 22-23 апреля 2005 г.).

**Структура работы,** определенная целью диссертационного исследования, включает введение, три главы, содержащие шесть параграфов, заключение и список использованной литературы.

## **Содержание работы**

Во **введении** представлена общая характеристика диссертации: обоснована актуальность изучаемой проблемы; определены объект, предмет и целевая направленность исследования; показаны методологические основы исследования, научная новизна, теоретическая и практическая значимость; а также сформулированы научные результаты и положения, выдвигаемые соискателем для публичной защиты.

Первая глава – **«Общая характеристика приобретения права частной собственности на земельные участки»** - состоит из двух параграфов, посвященных исследованию категории «приобретение права частной собственности на земельные участки», классификации оснований приобретения права частной собственности на земельные участки, анализируется также категория **«земельный участок как объект правоотношения по приобретению права частной собственности на земельные участки»**.

В первом параграфе первой главы работы – **«Понятие приобретения и классификация оснований приобретения права частной собственности на земельные участки»** отмечается, что **понятие «приобретение» в науке гражданского права практически не исследовано. Более того, в науке гражданского права категории «приобретение» и «возникновение» используются в качестве синонимов.** Исследуются такие понятия, как «основания» и «способы» приобретения права частной собственности на земельные участки. В результате дается определение института приобретения права частной собственности и делается вывод о том, что понятие «основание» по своему содержанию шире понятия «способ», под которым понимается процедура, порядок реализации соответствующего основания.

Второй параграф первой главы – **«Земельный участок как объект правоотношения по приобретению права частной собственности на земельные участки»** – посвящен признакам и элементам категории «земельный участок». Выделяются такие признаки как индивидуализированность, оборотоспособность, предельный размер, **презумпция недоступности на земельные участки, находящиеся в частной собственности.** Исследуются

Отформатировано: Шрифт: 14 пт, подчеркивание, русский

Отформатировано: Шрифт: 14 пт, русский

Отформатировано: Шрифт: 14 пт

элементы земельного участка как объекта правоотношения по приобретению права частной собственности.

В понятии «земельный участок» выделен такой признак как предельный размер земельного участка. В связи с этим является целесообразным:

а) на федеральном уровне развить положения Земельного кодекса РФ в части последствий (наступления ответственности) превышения предельных (максимальных) размеров земельных участков;

б) п. 1 статьи 33 Земельного кодекса РФ изложить в следующей редакции: «Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, а равно находящиеся в собственности граждан, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления»;

в) статью 33 Земельного кодекса РФ дополнить пунктом 4 следующего содержания: «Часть земельных участков, площадь которых превышает максимальный размер, должна быть отчуждена гражданами, у которых находятся эти земельные участки, в течение года со дня возникновения прав на эти земельные участки». В связи с внесением данного положения в Земельный кодекс РФ необходимо, в Федеральном законе «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ» указать «В случае невозможности отчуждения части земельного участка (расположение объекта недвижимости, отсутствие заявок на приобретение при продаже с торгов, часть земельного участка не образует самостоятельный участок после выдела), при условии возникновения права на земельный участок до вступления в силу настоящего закона не подлежит отчуждению. Однако, с данной части земельного участка взимается земельный налог с применением коэффициента 2».

Предлагаются следующие варианты по внесению изменений в легальные определения понятия «земельный участок»:

а) в пункте 2 ст. 6 Земельного кодекса РФ дать наиболее полное определение понятия «земельный участок», раскрыв при этом его не только как часть поверхностности земли (в том числе почвенный слой), но и включив в данное определение объекты, находящиеся над и под поверхностью земельного участка;

б) в статье 6 Земельного кодекса РФ при определении понятия «земельный участок» исключить словосочетание «земельные отношения». В последнем случае, понятие «земельный участок» в его определении будет универсальным, общим и может быть применимо не только к земельным отношениям, но и по совокупности к лесным, водным и другим.

Вторая глава – **«Основания приобретения права частной собственности на земельные участки»** – объединяет два параграфа, в которых раскрываются такие основания приобретения права частной собственности на земельные участки, как сделки и акты государственных органов и органов местного самоуправления.

В первом параграфе второй главы работы – **«Сделки как основания приобретения права частной собственности на земельные участки»** предметом исследования стали сделки ~~с земельными участками~~, направленные на переход права собственности на земельные участки.<sup>+</sup>

~~Противники приведенной точки зрения, в частности, Краснов Н.И., Чубуков Г.В., Жариков Ю.Г. считают, что сделки с земельными участками являются земельно-правовыми и представляют собой особый род сделок.<sup>2</sup>~~

~~Противники приведенной точки зрения, в частности, Б.В. Ерофеев, считает, что сделки с земельными участками являются земельно-правовыми и представляют собой особый род сделок (сноска: поиск). См. Чубукова,~~

<sup>2</sup> Краснов Н.И. О соотношении земельного и гражданского права при переходе к рыночной экономике // Государство и право. – 1994. - № 7. – С. 53-60; Чубуков Г.В. Земельная недвижимость в системе российского права // Государство и право. – 1995. - № 9. – С. 42-51.; Жариков Ю.Г. Разграничение сферы действия земельного и гражданского законодательства при регулировании земельных отношений // Государство и право. – 1996. - № 2. – С. 44-54.

На мой ~~наш~~ взгляд, с правовой точки зрения не корректно ставить вопрос о гражданско-правовой либо земельно-правовой природе сделок с земельными участками. Во-первых, основания возникновения гражданских прав и обязанностей предусмотрены гражданским законодательством. Так, статья ~~ст.~~ ст. 8 Гражданского кодекса ~~К~~ РФ четко определяет, что гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему. Земельным законодательством данные основания не предусмотрены. Во-вторых, объекты гражданских прав предусмотрены также статьями 128, 130 Гражданского кодекса ~~К~~ РФ. В соответствии со статьей ~~ст.~~ ст. 130 Гражданского кодекса ~~К~~ РФ земельные участки относятся к недвижимым вещам. В земельном законодательстве определены лишь требования к земельному участку, на которых можно остановиться более подробно.

Во-первых, Земельным кодексом РФ установлено требование о **целевом назначении земельного участка**. В соответствии с пунктом 1 статьи ~~ст.~~ ст. 7 Земельного кодекса РФ все земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на семь категорий. Причем указанные земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Частные собственники не вправе по своему собственному усмотрению осуществлять перевод земель из одной категории в другую, т. е. изменять целевое назначение земельного участка. Органы, уполномоченные осуществлять перевод земель из одной категорию в другую, указаны в пункте 1 статьи ~~ст.~~ ст. 8 Земельного кодекса РФ. Порядок такого перевода установлен Федеральным законом от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую"<sup>3</sup>. В отношении других объектов гражданских прав таких требований не предусмотрено, за исключением лишь объектов жилищных прав (квартир, домов).

<sup>3</sup> Российская газета. - 30 декабря 2004 г., № 290.

Во-вторых, ~~земельный участок должен быть оборотоспособным.~~ Гражданский кодекс РФ регулирует оборот земельных участков лишь в той мере, в какой их оборот допускается законодательством о земле (п.3 ст.129 ГК РФ). Статья Ст. 27 Земельного кодекса РФ устанавливает ограничения оборотоспособности земельных участков.

В-третьих, ~~законодатель устанавливает предельные размеры земельных участков.~~ Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства — нормативными правовыми актами органов местного самоуправления (п.1 ст.33 Земельного кодекса РФ). В гражданском законодательстве в отношении другого имущества какие-либо требования, выражающие в количественном обладании объектом гражданских прав, не установлены.

В-четвертых, ~~в законе устанавливается требование о государственном кадастровом учете.~~ Пункт 1 статьи ст. 37 Земельного кодекса РФ устанавливает: объектом купли-продажи могут быть только земельные участки; прошедшие государственный кадастровый учет. Несмотря на то, что в Земельном кодексе РФ требование о кадастровом учете установлено только в отношении земельных участков, являющихся объектом купли-продажи, пункт 1 статьи ст. 17 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» устанавливает: обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации прав, являются кадастровый план земельного участка, план участка недр и (или) план объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера. Таким образом, можно сделать вывод, что требование о кадастровом учете распространяется и на земельные участки, являющиеся объектами других



~~сделок (например, дарения, ренты, залога)<sup>4</sup>. Данный вывод также подтверждается судебной практикой: обязательным требованием при проведении государственной регистрации прав на землю и сделок с ней является представление кадастрового плана земельного участка, который должен быть удостоверен органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного кадастра (Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 25 ноября 2004 г. N КГ-А41/10753-04)<sup>5</sup>.~~

~~Таким образом, презюмируется предполагается гражданско-правовая природа сделок с земельными участками, так как иных сделок не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации. Поэтому с правовой точки зрения правильно говорить только о сделках, объектом которых является в данном случае один из видов недвижимого имущества – земельный участок. В обоснование данной точки зрения можно привести позицию мнения тех ученых, в т.ч. профессора Халфиной Р.О. и других, которые используют категорию «сделка», а не «гражданско-правовая сделка»<sup>6</sup>.~~

~~В юридической науке большое значение всегда придавалось классификации сделок по таким признакам, которые характеризуют внешнюю сторону правового регулирования (договоры реальные и консенсуальные, односторонние и взаимные, и т.д.). Подобные классификации имеют для темы исследования большое значение. Они направлены на изучение правового механизма как такового, способствуя исследованию того, какими юридическими средствами могут решаться задачи адекватного отражения в нормах права тех или иных особенностей общественных отношений. Анализ системы сделок в данном аспекте представляет собой изучение юридического языка, посредством которого описывается сущность общественных отношений.~~

<sup>4</sup> Об обязательности данного требования высказывалась также Г.Н. Эйриян. См. Эйриян Г.Н. Об общих требованиях, предъявляемых к сделкам с земельными участками // Хозяйство и право. – 2004. – № 9.

<sup>5</sup> Официально опубликовано не было. См. текст в СПС «Гарант».

<sup>6</sup> См. Гражданское право: Учебник / Под ред. проф. О.А. Красавчикова. – Т. I. – М.: Юридическая литература, 1969. – С. 192 - 202; Советское гражданское право: Учебник / Под ред. О.А. Красавчикова. – В 2-х томах. Т. I. – М.: Высш. шк., 1985. – С. 209- 222.

~~В то же время построение системы сделок на основе указанных признаков не вскрывает ее внутренней структуры<sup>7</sup>. Как отмечает Ю.В. Романец, такие внешние признаки сами ничего не предопределяют. Они являются следствием, а не причиной.~~

~~Можно выделить следующие классификационные группы сделок:~~

- ~~1) традиционные классификации, в основе которых лежат внешние признаки сделок;~~
- ~~2) современные классификации, в основе которых лежат внутренние признаки сделок.~~

~~В соответствии с традиционной классификацией все сделки могут подразделяться на:~~

~~а) Односторонние, двусторонние и многосторонние. В основу этого деления положено количество лиц, выражение воли которых необходимо и достаточно для совершения сделки<sup>8</sup>.~~

~~б) Реальные и консенсуальные. В основе этой классификации лежит момент, с которого сделка считается заключенной<sup>9</sup>.~~

~~в) Возмездные и безвозмездные. Классифицирующим признаком подразделения сделок на два указанных вида является возмездность, наличие или отсутствие которой дает основание для отнесения каждой отдельной сделки к соответствующей группе<sup>10</sup>.~~

~~г) Каузальные и абстрактные. В основе данной классификации лежит основание (causa), по которому совершается сделка<sup>11</sup>.~~

Формат: Список

<sup>7</sup> Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. – М.: Юрист, 2004. – С. 30.

<sup>8</sup> Иоффе О.С. Советское гражданское право. – Москва: Издательство «Юридическая литература», 1967. – С. 259-261; Советское гражданское право: Учебник / Под ред. О.А. Красавчикова. – В 2-х томах. Т.1. – М.: Высш. шк., 1985. – С. 216 - 217; Гражданское право. – Т. I. – М: Юридическая литература. 1969. С. – 197.

<sup>9</sup> Советское гражданское право: Учебник / Под ред. О.А. Красавчикова. – В 2-х томах. Т.1. – М.: Высш. шк., 1985. – С. 218 – 219; Иоффе О.С. Советское гражданское право. – М.: Издательство «Юридическая литература», 1967. – С. 266-267; Тархов В.А. Советское гражданское право. Часть I. – Саратов: Издательство Саратовского университета, 1978. – С. 72-73.

<sup>10</sup> Советское гражданское право: Учебник / Под ред. О.А. Красавчикова. – В 2-х томах. Т.1. – М.: Высш. шк., 1985. – С. 219 – 220; Тархов В.А. Советское гражданское право. Часть I. – Саратов: Издательство Саратовского университета, 1978. – С. 73; Гражданское право. – Т. I. – М: Юридическая литература. 1969. С. – 198 – 199.

<sup>11</sup> Тархов В.А. Советское гражданское право. Часть I. – Саратов: Издательство Саратовского университета, 1978. – С. 73 - 74; Иоффе О.С. Советское гражданское право. – Москва: Издательство «Юридическая литература», 1967. – С. 264-266.

~~д) Устные и письменные. В основе данной классификации лежит форма сделок<sup>12</sup>.~~

~~В качестве примера, можно привести договор ренты земельного участка. Как справедливо отмечает О.И. Крассов<sup>13</sup>, договор ренты относится к числу реальных договоров. Договор вступает в силу с момента передачи получателем ренты плательщику ренты в собственность имущества — земельного участка. Наличие только соглашения о ренте до момента передачи земельного участка не влечет правовых последствий. Поэтому не подлежат удовлетворению требования, которые основаны только на соглашении о передаче имущества (земельного участка) в собственность с последующей выплатой ренты, и требования о выплате ренты до момента передачи земельного участка в натуре. Рассматриваемый договор имеет возмездный характер. Договор ренты представляет собой односторонний договор. Обязательства, возникающие по этому договору, возлагаются только на плательщика ренты. Плательщик ренты обязан периодически выплачивать ренту в обмен за переданное ему имущество.~~

~~Приведенные классификации не позволяют объединить сделки с земельными участками по какому-либо системообразующему признаку. Сделки с земельными участками могут быть как односторонние, так и двусторонние, многосторонние, возмездными и безвозмездными. Но в то же время они являются надлежащим образом заключенными, если они совершены в письменной форме. В связи с чем необходимо обратиться к другой, современной классификации сделок, которые основаны на внутренних признаках сделок.~~

~~«Современные классификации» сделок (договоров) изложены в трудах многих цивилистов: Романца Ю.В., Брагинского М.И., Витрянского В.В., Красавчикова О.А.<sup>14</sup>~~

<sup>12</sup> Советское гражданское право: Учебник. В 2-х частях. Ч. I / Под. ред. В.А. Рясенцева. — 2-е изд., перераб. и дополн. — М.: Юрид. лит., 1986. — С. 204 — 208; Иоффе О.С. Советское гражданское право. — Москва: Издательство «Юридическая литература». Москва, 1967. — С. 273-277.

<sup>13</sup> Крассов О.И. Право частной собственности на землю. — М.: Юрист, 2000. — С. 126.

<sup>14</sup> Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. — М.: Юрист, 2004. — 496 с.; Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения: Изд. 2-е, испр. — М.: «Статут»,

~~Необходимость данной классификации обусловлена прежде всего тем, что приведенные выше классификации (традиционные) основаны на внешних признаках правового регулирования, однако при всей большой значимости этих классификаций они не вскрывают внутренней системы договоров<sup>15</sup>. «Такие внешние признаки сами ничего не предопределяют. Они — следствие, а не причина» (сноска: там же)<sup>16</sup>.~~

~~Исследование классификации сделок дает нам возможность определить место сделок с земельными участками в системе сделок с недвижимостью и обосновать необходимость особого правового регулирования сделок с земельными участками.~~

~~Исходя из темы исследования наибольший интерес представляет две классификации, предложенные Ю.В. Романцом:~~

- ~~1) классификация гражданских договоров по признаку направленности;~~
- ~~2) классификация гражданских договоров, в основе которых находится предмет договора.~~

~~Значение первой классификации состоит в том, что исходя из темы настоящей статьи выделяется группа договоров, целью которых является передача имущества в собственность (например, купля-продажа (гл. 30 ГК РФ), мена (гл. 31 ГК РФ), дарение (гл. 32 ГК РФ), рента и пожизненное содержание и иждивением (гл. 33 ГК РФ). Таким образом, определяется не только круг договоров, но и объединяющий их критерий — предмет договора в виде земельного участка.~~

~~Значение второй классификации заключается в том, что исходя из предмета договора определяется родовая принадлежность сделок с недвижимостью.~~

~~Вторую классификацию (по предмету договора) исходя из темы исследования можно развить применительно к земельным участкам. На первый взгляд, классифицировать виды сделок с земельными участками нет~~

Формат: Список

2000. — С. 383 — 403; Красавчиков О.А. Вопросы системы Особенной части ГК РСФСР. — Свердловск, 1957. — С. 127.

<sup>15</sup> См. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. — М.: Юристъ, 2004. — С. 30.

<sup>16</sup> [См. там же.](#)

~~необходимости, так как в ст. 130 Гражданского кодекса РФ, выделяется только один основополагающий вид «земельной недвижимости» — земельный участок. Однако если анализировать положение ст. 130 Гражданского кодекса РФ и иное действующее законодательство, то будут выявлены объекты, которые не указаны в статье ст. 130 ГК РФ, но тем не менее являются и признаются недвижимостью.~~

~~Таким образом, на наш взгляд, в гражданское законодательство необходимо ввести такую категорию как «земельная недвижимость». Актуальность и значимость данной категории можно подчеркнуть посредством выявления земельных участков, к которым предъявляются различные требования и которые имеют особое индивидуально-определенное правовое регулирование, но тем не менее обладающие общими признаками. Для этого необходимо:~~

- ~~1) перечислить категории земельных участков;~~
- ~~2) определить все ли категории земельных участков могут находиться в частной собственности;~~
- ~~3) обозначить общий признак (критерий), объединяющий все эти объекты;~~
- ~~4) выявить различие в правовом регулировании данных земельных участков.~~

~~В соответствии с пунктом 1 статьи 7 Земельного кодекса РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:~~

- ~~1) земли сельскохозяйственного назначения;~~
- ~~2) земли поселений;~~
- ~~3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;~~
- ~~4) земли особо охраняемых территорий и объектов;~~

~~5) земли лесного фонда;~~

~~6) земли водного фонда;~~

~~7) земли запаса.~~

~~Действующее законодательство устанавливает следующие ограничения на обладание земельными участками на праве собственности в отношении частных собственников:~~

~~1) В отношении земель сельскохозяйственного назначения. В соответствии со статьей ст. 3 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»: Иностранцы граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками или долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды. Подобное ограничение связано с тем значением, которое придается недвижимости в обеспечении нормального функционирования национальной экономики.~~

~~2) В отношении земель поселений. В соответствии с пунктом 3 статьи ст. 15 Земельного кодекса РФ и пункта 1 статьи ст. 8 Закона РФ от 14 июля 1992 г. N 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании»<sup>17</sup> – к участию в приватизации недвижимого имущества, являющегося государственной или муниципальной собственностью и находящегося на территории закрытого административно-территориального образования, и совершению сделок с ним допускаются граждане Российской Федерации, постоянно проживающие на данной территории, и юридические лица, расположенные и зарегистрированные на данной территории. Земли поселений являются наиболее оборотоспособными.~~

~~3) В отношении земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения~~

<sup>17</sup> Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. – 1992. - N 33. - Ст. 1915.

~~космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения. В соответствии с пунктом 4 статьи ст. 87 Земельного кодекса РФ: Земли промышленности и иного специального назначения, занятые федеральными энергетическими системами, объектами использования атомной энергии, федеральным транспортом, путями сообщения, объектами федеральной информатики и связи, объектами, обеспечивающими космическую деятельность, объектами обороны и безопасности, объектами оборонного производства, объектами, обеспечивающими статус и защиту Государственной границы Российской Федерации, другими объектами, отнесенными к ведению Российской Федерации в соответствии со статьей ст. 71 Конституции Российской Федерации, являются федеральной собственностью.~~

~~4) В отношении земель особо охраняемых территорий и объектов. В соответствии с пунктом 2 статьи ст. 95 Земельного кодекса РФ: Земли особо охраняемых природных территорий относятся к объектам общенационального достояния и могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и в муниципальной собственности. В случаях, предусмотренных федеральными законами, допускается включение в земли особо охраняемых природных территорий земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности.~~

~~5) В отношении земель лесного фонда. В соответствии со ст. 19 Лесного кодекса РФ: Лесной фонд и расположенные на землях обороны леса находятся в федеральной собственности.~~

~~6) В отношении земель водного фонда. В соответствии со ст. 34 Водного кодекса РФ: В Российской Федерации устанавливается федеральная собственность на водные объекты. Муниципальная и частная собственность допускается только на обособленные водные объекты.~~

~~7) В отношении земель запаса. В соответствии с пунктом 1 ст. 103 Земельного кодекса РФ: «К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда~~

~~перераспределения земель, формируемого в соответствии со ст. 80 настоящего Кодекса».~~

~~Общим признаком для всех вышеуказанных земель, которые могут быть объектами частного оборота, является то, что всех их объединяет категория «недвижимость» («недвижимое имущество»), непосредственно основанная на таком природном объекте как земля.~~

~~Различие в правовом регулировании, в том числе и сделок с земельными участками, основано на т.н. «категорировании земель».~~

~~Если рассматривать категорию «земельная недвижимость» в контексте законодательства о землях сельскохозяйственного назначения, то, во-первых, в соответствии в Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» можно выделить следующие объекты недвижимости: **земельные участки сельскохозяйственного назначения и земельные доли**. Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется исключительно Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Данный закон в качестве оснований возникновения права частной собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения выделяет договор купли-продажи, наследование. В отношении земельных долей согласно ст. 12 данного закона: Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, обменять, завещать, отдать в залог, внести в уставный (складочный) капитал юридического лица свою долю или распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных ст. 250 ГК Российской Федерации.~~

~~Земельные участки поселений могут быть застроенными и незастроенными. Застроенные участки, в свою очередь, если они находятся в государственной или муниципальной собственности могут быть объектами приватизации. Правовой режим этих земельных участков предопределяется не только отнесением их к категории поселений, но и зонированием территории. Таким образом, правовой режим земель поселений регулируется не только~~



~~Земельным кодексом РФ, но и Градостроительным кодексом РФ от 29 декабря 2004 г.~~

~~Земли водного фонда находятся в государственной собственности. В частной собственности могут находиться только обособленные водные объекты, которые находятся на земельном участке, принадлежащем частному собственнику. Порядок приобретения таких земельных участков определяется гражданским и земельным законодательством.~~

~~Таким образом, в отношении сделок с земельными участками, которые являются основаниями возникновения права частной собственности можно выделить родовой объект в виде земельной недвижимости. Сделки с земельной недвижимостью, на наш взгляд, должны регулироваться как Гражданским кодексом РФ, так и Земельным кодексом РФ, причем исходя из особенностей этих отраслей права, необходимо ГК РФ дополнить разделом «Земельная недвижимость», в которой перечислялись бы все данные объекты, а также «Особенности сделок с земельной недвижимостью», в которой содержались бы диспозитивные нормы. В Земельный кодекс РФ также включить раздел «Особенности сделок с земельной недвижимостью», в которой содержались бы императивные нормы.~~

~~Положение о необходимости специального правового особого регулирования сделок с земельными участками уже высказывалось. Так, например, Г.Н. Эйриян делает следующий вывод: «Анализ действующего земельного и гражданского законодательства РФ свидетельствует о необходимости установления общих требований к сделкам с земельными участками. Данная цель может быть достигнута путем включения в Земельный кодекс РФ специальной статьи «общие требования, предъявляемые к сделкам с земельными участками». В рамках этой же статьи имеет смысл установить перечень допускаемых сделок с земельными участками, а также пределы~~

~~возможного государственного вмешательства в рассматриваемую область общественных отношений»<sup>18</sup>.~~

~~Однако полностью согласиться с вышеприведенным мнением, не представляется возможным в силу следующего:~~

~~В соответствии с пунктом 1 ст. 2 ГК гражданского кодекса РФ:~~

~~Гражданское законодательство определяет правовое положение участников гражданского оборота, основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав, исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности (интеллектуальной собственности), регулирует договорные и иные обязательства, а также другие имущественные и связанные с ними личные неимущественные отношения, основанные на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности их участников.~~

~~А в соответствии с пунктом 3 ст. 3 Земельного кодекса РФ: Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.~~

~~Таким образом, можно сделать следующие выводы:~~

~~1) имущественные отношения в отношении земельных участков регулируются только гражданским законодательством;~~

~~2) имущественные отношения в отношении земельных участков могут быть урегулированы земельным законодательством. Однако, учитывая основополагающие принципы земельного законодательства, содержащиеся в пункте 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ, данное регулирование носит ограничительный характер, поэтому в Земельном кодексе РФ не могут~~

<sup>18</sup> ~~Г.Н.~~ Эйриян Г.Н. «Об общих требованиях, предъявляемых к сделкам с земельными участками» // Хозяйство и право. - 2004 г., № 9.

~~содержаться общие требования к сделкам с земельными участками, т.е. диспозитивные нормы, а только императивные;~~

~~3) из анализа общих положений Гражданского кодекса РФ следует: в ГК РФ не предусмотрено положение о том, что в исключительном ведении гражданского законодательства находится определение перечня объектов гражданских прав. Хотя в науке гражданского права и в практике правоприменения теоретиками и практиками цивилистами оно подразумевается и зачастую используется как аксиома. Это приводит: во-первых, к расширенному пониманию объекта гражданских прав, так как закрытого или исчерпывающего перечня не установлено; во-вторых, нарушению стройности системы права. Действующее законодательство не относит к исключительному ведению гражданского законодательства определение перечня объектов гражданских прав. Следовательно, если это не запрещено, то нормативно-правовые акты других отраслей законодательства определяют объекты гражданских прав самостоятельно. В качестве примера можно привести Федеральный закон от 24 июля 2004 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в котором приводится понятие земельной доли: «земельная доля, полученная при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу настоящего Федерального закона, является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения» (ст. 15). Отсюда, следует вывод о том, что данный закон вводит объект гражданских прав в виде земельной доли, более того предусматривает особенности оборота долей в праве общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения. При этом возникает вопрос, о соотношении положений данного закона с положением Гражданского кодекса РФ о том, что земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах (п.3 ст.129 ГК РФ). Таким образом, можно сделать вывод о том, что оборот земельных долей может быть предусмотрен только гражданским~~

~~законодательством, а земельным могут быть урегулированы исключительно только ограничения.~~

При этом отмечается, что целесообразным является анализ всех возможных основных классификации сделок. Это связано с той спецификой правового регулирования, которую выявляют отдельные виды сделок с земельными участками. При этом возникает необходимость выяснить, какие из рассмотренных классификаций являются применимыми к сделкам, в которых целью является переход права собственности на земельные участки.

Отмечается, что следует определиться с самой правовой природой сделок с земельными участками, так как этот вопрос в науке гражданского и земельного права является дискуссионным.

Выделено два основных мнения. Во-первых, сделки с земельными участками являются гражданско-правовыми. Во-вторых, сделки с земельными участками являются земельно-правовыми.

Основоположницей первой точки зрения является Г.Н.Эйриян, которая доказывает, что «сделки с землей с точки зрения их отраслевой принадлежности, являются гражданско-правовыми. Поэтому включение земельных участков как недвижимости в гражданский оборот повлекло появление не особого рода сделок, а особого вида гражданско-правовых сделок. При этом родовым понятием по отношению к земельным сделкам является такое понятие, как сделки с недвижимостью» (Эйриян Г.Н. Основания возникновения прав на землю // Автореф... канд. юрид. наук. – М. – 2001. – С.19.).

Противники приведенной точки зрения, в частности, Н.И. Краснов, Г.В. Чубуков, Ю.Г. Жариков, считают, что сделки с земельными участками являются земельно-правовыми и представляют собой особый род сделок (Краснов Н.И. О соотношении земельного и гражданского права при переходе к рыночной экономике // Государство и право. – 1994. – № 7. – С. 53-60; Чубуков Г.В. Земельная недвижимость в системе российского права // Государство и право. – 1995. – № 9. – С.42-51; Жариков Ю.Г. Разграничение сферы действия

земельного и гражданского законодательства при регулировании земельных отношений // Государство и право. – 1996. – № 2. – С.44-54.)

Доказано, что с правовой точки зрения не является корректным ставить вопрос о гражданско-правовой либо земельно-правовой природе сделок с земельными участками, поскольку основания возникновения гражданских прав и обязанностей предусмотрены именно гражданским законодательством. Так, ст. 8 ГК РФ четко определяет, что гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему. Земельным законодательством данные основания не предусмотрены. Кроме того, объекты гражданских прав предусмотрены также статьями 128, 130 ГК РФ. В соответствии со ст. 130 ГК РФ земельные участки относятся к недвижимым вещам. В земельном законодательстве определены лишь конкретные требования к земельному участку.

Таким образом, предполагается гражданско-правовая природа сделок с земельными участками, так как иных сделок не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации. Поэтому в связи с этим с правовой точки зрения правильно говорить только о сделках, объектом которых является в данном случае один из видов недвижимого имущества – земельный участок.

Показано, что в юридической науке большое значение всегда придавалось классификации сделок по таким признакам, которые характеризуют внешнюю сторону правового регулирования (договоры реальные и консенсуальные, односторонние и взаимные, и т.д.). Подобные классификации имеют для темы исследования большое значение. Они направлены на исследование правового механизма как такового, способствуя анализу того, какими юридическими средствами могут решаться задачи адекватного отражения в нормах права тех или иных особенностей общественных отношений. Рассмотрение системы сделок в данном аспекте представляет собой изучение юридического языка, посредством которого описывается сущность общественных отношений.

- В диссертационном исследовании сделки с земельными участками подразделяются на две классификационные группы: (1) традиционные классификации, в основе которых лежат внешние признаки сделок; (2) современные классификации, в основе которых лежат внутренние признаки сделок.

«Современные классификации» сделок (договоров) изложены в трудах многих цивилистов: Ю.В. Романца, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, О.А. Красавчикова (см. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. – М.: Юристъ, 2004. – 496 с.; Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения: Изд. 2-е, испр. – М.: «Статут», 2000. – С. 383 – 403; Красавчиков О.А. Вопросы системы Особенной части ГК РСФСР. – Свердловск, 1957. – С. 127.).

Необходимость данной классификации обусловлена прежде всего тем, что приведенные выше классификации (традиционные) основаны на внешних признаках правового регулирования, однако при всей большой значимости этих классификаций они не вскрывают внутренней системы договоров. «Такие внешние признаки сами ничего не определяют. Они – следствие, а не причина» (Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. – М.: Юристъ, 2004. – С. 30.).

Доказано, что исследование классификации сделок дает возможность определить место сделок с земельными участками в общей системе сделок с недвижимостью и обосновать необходимость особого правового регулирования сделок с земельными участками.

Отмечается необходимость введения в гражданское законодательство категории «земельная недвижимость». Актуальность и значимость данной категории предопределены посредством выявления в представленном исследовании земельных участков, к которым предъявляются различные требования и которые имеют особое индивидуально-определенное правовое регулирование, но тем не менее обладают общими признаками.

Отформатировано: Отступ: Первая строка: 1,27 см, без нумерации

Отформатировано: Шрифт: не полужирный, русский

Отформатировано: Шрифт: не полужирный, русский

Отформатировано: Шрифт: не полужирный, русский

Показано, что имущественные отношения по приобретению частной собственности на земельные участки регулируются как гражданским, так и земельным законодательством. Однако, учитывая основополагающие принципы земельного законодательства, содержащиеся в пункте 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ, данное регулирование носит ограничительный характер. Поэтому в Земельном кодексе РФ не могут содержаться общие требования к сделкам с земельными участками, т.е. диспозитивные нормы, а только – императивные.

Из анализа общих положений Гражданского кодекса РФ следует, что в данном кодексе не предусмотрено положение о том, что в исключительном ведении гражданского законодательства находится определение перечня объектов гражданских прав. Хотя в науке гражданского права и в практике правоприменения оно подразумевается и зачастую используется как аксиома. Это приводит, во-первых, к расширенному пониманию объекта гражданских прав, так как закрытого или исчерпывающего перечня не установлено; во-вторых, к нарушению стройности системы права. Действующее законодательство не относит к исключительному ведению гражданского законодательства определение перечня объектов гражданских прав. Следовательно, если это не запрещено, то нормативно-правовые акты других отраслей законодательства определяют объекты гражданских прав самостоятельно. В качестве примера приводится Федеральный закон от 24 июля 2004 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в котором представлена категория земельной доли: «земельная доля, полученная при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу настоящего Федерального закона, является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения» (ст. 15). Отсюда следует вывод о том, что данный закон вводит объект гражданских прав в виде земельной доли, более того предусматривает особенности оборота долей в праве общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения. При этом возникает вопрос, о соотношении

положений данного закона с положением Гражданского кодекса РФ о том, что земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах (п.3 ст.129 ГК РФ). Сделан вывод о том, что оборот земельных долей может быть предусмотрен только гражданским законодательством, а земельным законодательством могут быть урегулированы исключительно только ограничения данного оборота.

Во втором параграфе второй главы работы – «Акты государственных органов и органов местного самоуправления как основания приобретения права частной собственности на земельные участки» – анализируются такие основания приобретения права частной собственности на земельные участки, как административные акты, которые имеют не менее важное значение, чем сделки, в процессе приобретения указанного права собственности.

Отмечается роль и значение административных актов в советский период как основополагающих оснований предоставления земельных участков в пользование в силу самого отсутствия института права частной собственности. Указывается, насколько изменилась их роль и значение в настоящее время. Если в соответствии с советским законодательством они предваряли заключение договора или выдачу государственного акта, то в настоящее время они являются частью сложного юридического состава и влекут за собой возникновение права частной собственности только в сочетании с договорами купли-продажи. Здесь следует сослаться на ст. 29 Земельного кодекса РФ.

Исследуется вопрос о правовой природе (гражданско-правовой или земельно-правовой) административных актов. Сделан вывод о гражданско-правовой природе данных актов. Во-первых, в соответствии с пунктом 1 статьи 8 Гражданского кодекса РФ гражданские права и обязанности возникают «из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей». Данным положением для административных актов как основаниям возникновения гражданских прав и обязанностей установлено



единственное ограничение – акты государственных органов и органов местного самоуправления должны быть предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских правоотношений.

Показано, что в исследуемой процедуре предоставления земельных участков в частную собственность акты государственных органов и местного самоуправления как основания возникновения права частной собственности на земельные участки предусмотрены статьей 29 Земельного кодекса РФ. Во-вторых, посредством данных актов возникают только гражданские правоотношения, а не какие-либо иные.

Автор предлагает классификацию решений органов государственной власти и органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков в частную собственность в зависимости от органов их принимающих:

1) в зависимости от формы собственности, на которой основан соответствующий орган, можно разделить решения на принимаемые органами государственной власти и органами местного самоуправления;

2) решения, принимаемые органами государственной власти подразделяются на решения, исходящие от органов Российской Федерации, органов исполнительной власти субъектов РФ и местных органов исполнительной власти. Так, например, земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, предоставляются в собственность граждан и юридических лиц на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти – Федерального агентства по управлению федеральным имуществом (см. постановление Правительства РФ от 27 ноября 2004 г. № 691 «О Федеральном агентстве по управлению федеральным имуществом» // Российская газета. – 3 декабря 2004 г.).

Указывается, что при всей разновидности решений они обладают общими чертами и недостатками. Во-первых, в составе приобретения права частной собственности на землю они занимают первое и предопределяющее место, наряду со сделками. Во-вторых, у решений как оснований приобретения права частной собственности имеется недостаток – срок его действия. Если у сделок

всегда имеется срок действия (начало и окончание), определяемый периодом времени, событием, то у решений отсутствует, не определен срок окончания. Это связано с тем, что если при заключении договора между частными собственниками их воля к его заключению непосредственно фиксируется в договоре и не требует закрепления волеизъявления продавца иным способом. При заключении договора купли-продажи земельного участка, когда в качестве продавца выступает соответствующий орган (государственный или местного самоуправления), перед заключением договора необходимо принятие решения о предоставлении земельного участка на соответствующем праве. На законодательном уровне вопрос о сроке действия решения о предоставлении земельного участка не урегулирован. В данном случае обозначено два вопроса:

1) возможно законодателем презюмируется добросовестность покупателя, который приложит максимум усилий для скорейшего приобретения права собственности.

2) отсутствие срока действия решения является пробелом в законодательстве.

В результате анализа действующего законодательства по аналогии сделан вывод, что отсутствие срока действия решения о предоставлении земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, является пробелом в законодательстве. При этом отмечается необходимость предусмотреть в нормативном акте земельного законодательства (Земельном кодексе РФ) требования к решениям органов государственной власти и местного самоуправления, в частности, и о сроке их действия.

Таким образом, показано, что акты государственных органов и органов местного самоуправления играют заметную роль в системе оснований приобретения права частной собственности на земельные участки. Вместе с тем, также становится очевидным, что такие акты конечной своей целью имеют обеспечение частноправовых интересов участников гражданского оборота. Ведь именно частный интерес в приобретении земельного участка приводит в

действие общих административно-правовой механизм, в котором показательным является система изложенных выше административных актов. Приоритетной здесь становится частноправовая составляющая процедуры приобретения права собственности на земельные участки.

Третья глава – **«Особенности регистрационных процедур при приобретении права частной собственности на земельные участки»** – посвящена исследованию понятию регистрационных процедур при приобретении права частной собственности на земельные участки, порядку регистрации, а также месту государственной регистрации в процедуре приобретения права частной собственности на земельные участки.

В первом параграфе третьей главы – «Понятие и классификация регистрационных процедур при приобретении права частной собственности на земельные участки» – поставлена задача охарактеризовать регистрационные процедуры, предусмотренные действующим законодательством.

В науке гражданского права вопрос о юридических процедурах, которые в нашем случае характеризуют процесс конститутивного закрепления права собственности на объекты недвижимости, исследован недостаточно. Среди немногочисленных работ особо следует отметить кандидатское исследование Г.Н.Давыдовой (г.Казань, 2004 г.).

Выделены две процедуры при приобретении права частной собственности на земельные участки, а именно:

1) Процедура государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п.1 ст. 131 ГК РФ, ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»);

2) Процедура специальной регистрации или учет отдельных видов недвижимого имущества (п.2 ст. 131 ГК РФ).

Отмечается отсутствие четкого определения специальной регистрации в действующем законодательстве. В работе представлено определение специальной земельной регистрации, под которой понимается занесение сведений о земельных участках в государственный земельный кадастр, который

представляет собой систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в Российской Федерации, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества. Сделан вывод, что понятие специальной регистрации (в данном случае земельной) всегда шире понятия учета отдельных видов недвижимого имущества.

Определено, что при приобретении права частной собственности на земельные участки используются две процедуры: специальная земельная регистрация и государственная регистрация. Специальная земельная регистрация носит учетный характер и заключается в индивидуализации земельного участка, с внесением сведений о земельных участках, прав на них, субъектов-правообладателей в государственный земельный кадастр. Государственная регистрация носит удостоверительный характер, т. к. согласно п.1 ст.2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: «государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации».

Показано, что действующее законодательство не требует обязательного нотариального удостоверения при приобретении права частной собственности на земельные участки. Более того, установлено, что законодатель нотариальное удостоверение относит не к какому-либо регистрационному действию, а только к разновидности письменной формы сделок (п.1 ст.158 ГК РФ). Однако стороны сделок могут по своему усмотрению обратиться за нотариальным ее удостоверением. Нотариусу представляются практически те же документы, что и при государственной регистрации, на которую впоследствии вправе обратиться только одна из сторон по сделке. Сделан вывод, что нотариальное удостоверение сделок также можно отнести к регистрационной процедуре.

Все процедуры при приобретении права частной собственности на земельные участки подразделены на обязательные (государственная и специальная земельная регистрация) и добровольную (нотариальная).

Во втором параграфе главы третьей – «Место государственной регистрации в процедуре приобретения права частной собственности на земельные участки» – исследована сущность государственной регистрации и ее воздействие на процедуру приобретения права частной собственности на земельные участки.

К общим процедурам отнесен порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, когда сделка не затрагивает специальные режимы права собственности (например, режим права общей собственности) или когда в сделке не затрагиваются права и интересы специальных субъектов гражданского оборота (например, права и интересы несовершеннолетних лиц). К специальным процедурам отнесен порядок государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество, и прав несовершеннолетних на недвижимое имущество и сделок с ним. Автором последовательно раскрываются особенности вышеуказанных процедур. В итоге, в работе сделан вывод: государственной регистрации подлежит любой переход права собственности на земельные участки, основанный на сделке или административном акте, в некоторых случаях и на судебных решениях. При этом имеющий явные черты публичноправового института институт государственной регистрации вместе с тем оказывает заметное влияние на частноправовые процедуры. Таким образом, без публично-правовых элементов не представляется возможным окончательное оформление частноправовых сделок. Институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним можно со всей уверенностью признать как имеющий смешанную правовую природу.

В заключении сформулированы основные выводы и представлены предложения по совершенствованию действующего законодательства.

**Публикации автора по теме диссертационного исследования.**

По теме диссертации автором опубликованы следующие работы:

1. Зиннатуллин А.З. Земельная реформа и частная собственность на землю в Российской Федерации // Вестник института экономики, управления и права, серия 2 (право), выпуск 3 / А.З.Зиннатуллин. – Казань, 2000. – С.66-69 (0,7 п.л.).
2. Зиннатуллин А.З. Понятие и классификация оснований возникновения права частной собственности на земельные участки // Актуальные проблемы частноправового регулирования: Материалы Международной V научной конференции молодых ученых (г. Самара: 22-23 апреля 2005 г.) / Отв. ред. Л.М. Минкина, Ю.С. Поваров, В.Д. Рузанова / А.З.Зиннатуллин. – Самара: Издательство «Универс-групп», 2005. – С. 240-242 (0,3 п.л.).
3. Зиннатуллин А.З. Земельное право // Учебно-методический комплекс / А.З.Зиннатуллин. – Казань: Издательство Унипресс, 2005 г. – 40 с. (2,5 п.л.).
4. Зиннатуллин А.З. Сделки как основания приобретения права частной собственности на земельные участки // Ученые записки. Казанский филиал Российской Академии правосудия. Выпуск 1 / А.З.Зиннатуллин. – Казань, 2005. – 1 п.л.
5. Зиннатуллин А.З. Акты государственных органов и органов местного самоуправления как основания приобретения права частной собственности на земельные участки // Ученые записки. Казанский филиал Российской Академии правосудия. Выпуск 1 / А.З.Зиннатуллин. – Казань, 2005. – 0,5 п.л.